extendam

MANDAT DE GESTION

ISF 2015

PRÉSENTATION D'EXTENDAM

Un métier : l'investissement pour compte de tiers
Extendam est une société de gestion indépendante qui réalise des investissements pour le compte de clients, privés et institutionnels, dans 2 cadres :

1. Gestion collective au travers de Fonds (FCPR, FCPI, FIP, Fonds dédiés, ...) ou
2. Gestion individuelle sous mandat.

Un périmètre d'investissement : la gestion d'actifs tangibles
Extendam, acteur majeur du capital investissement français, a choisi de privilégier les investissements dans des actifs tangibles, au travers de PME, comme placements alternatifs aux investissements financiers traditionnels. Extendam porte prioritairement son choix sur les actifs qui se définissent par 2 caractéristiques simples :

1. Une réalité concrète et géographique des investissements pour les souscripteurs
2. Une valeur intrinsèque forte quels que soient les cycles des marchés sans obérer pour autant les risques spécifiques de chacun des secteurs d'activité concernés.

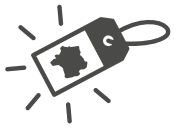
Concrètement, les investissements d'Extendam sont réalisés dans des PME, détenant de fortes valeurs d'actifs inscrites à leur bilan (foncier d'exploitation, fonds de commerce, immobilier, ...).

Une spécificité : des expertises sectorielles pointues
Une excellente connaissance du secteur concerné est incontournable. Extendam a acquis une forte expertise sur différents secteurs ; une expertise qui s'enrichit en fonction des opportunités des marchés, parmi lesquels :

L'hôtellerie

Les containers maritimes

L'immobilier parisien



Le savoir-faire français

Extendam a fait le choix d'une indépendance totale, avec 100 % de son capital détenu par son management, et bénéficie ainsi d'une grande liberté dans la constitution des meilleurs produits.
Dans chacun de ses secteurs de prédilection, Extendam investit de façon privilégiée aux côtés de professionnels chevronnés qui connaissent parfaitement les marchés concernés et engagent également leurs fonds propres .

Chiffres clés (au 01/01/2015) :

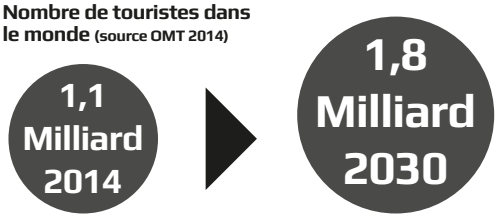
590 M€ valeurs d'actifs en portefeuille	**140** opérations d'investissement	**23** Fonds sous gestion	**2 570** mandats sous gestion

POURQUOI INVESTIR DANS L'HÔTELLERIE ?

Zoom sur le secteur hôtelier français

Le secteur hôtelier mondial est, selon notre analyse, soutenu par des tendances positives de long terme :
> Augmentation des flux migratoires, de la population mondiale et du pouvoir d'achat des touristes internationaux notamment issus des pays émergents.

Nombre de touristes dans le monde (source OMT 2014)



> Grâce à ses nombreux atouts, la France reste championne du monde du tourisme en fréquentation. Le secteur, dans son ensemble, représente environ 7,4 % du PIB français (source : DGE, 2014).

> L'hôtellerie est confrontée à une profonde mutation avec une montée en gamme nécessaire du parc afin de répondre aux nouveaux standards mondiaux et une diminution des hôteliers indépendants au profit des chaînes et grandes enseignes.

Le secteur est une cible privilégiée pour les investisseurs, tant pour ses perspectives intéressantes sur le long terme, que pour sa liquidité et ses capacités de résilience lui permettant d'afficher un couple risque/rendement attractif. Cette attractivité est également soutenue par la pénurie de chambres d'hôtels dans certaines grandes agglomérations et notamment à Paris.

L'investissement en titres de PME du secteur hôtelier comporte des risques spécifiques et un risque de perte en capital. Les performances passées du secteur hôtelier ne préjugent pas de la performance future des PME sélectionnées et du Mandat.

Stratégie d'investissement d'Extendam dans le secteur hôtelier

Extendam privilégie l'acquisition de murs et/ou fonds de commerce d'hôtels répondant aux critères suivants :

1. Une localisation de première qualité selon l'appréciation de l'équipe de gestion, dans des grandes agglomérations avec des emplacements privilégiés en centre-ville ou en proche périphérie

2. Des hôtels de 2 à 4 étoiles, d'une capacité de 200 chambres au plus, avec un positionnement d'économique à business permettant d'accueillir une clientèle d'affaires et/ou de tourisme

3. Des hôtels déjà existants, disposant d'un solide historique d'exploitation (chiffre d'affaires, taux d'occupation, résultats, ...), et dont les performances peuvent encore être raisonnablement améliorées grâce :
- à la réalisation de travaux de rafraîchissement et de mise aux standards d'une hôtellerie moderne ;
- au passage sous une enseigne ou franchise nationale ou internationale s'il y a lieu ;
- au repositionnement de l'hôtel dans une nouvelle catégorie.

Les 3 moteurs de performance des investissements hôteliers :

1. Le levier bancaire : l'acquisition d'actifs hôteliers est réalisée en fonds propres et pour partie en recourant à une dette bancaire dont le coût est inférieur à la rentabilité de l'établissement, plus particulièrement lorsque les taux d'intérêts sont historiquement bas.

2. Les travaux de rénovation et de repositionnement permettent de mettre l'hôtel aux normes et/ou de le changer de catégorie, ce qui augmente habituellement le taux d'occupation et le revenu par chambre.

3. Le passage sous enseigne (ex. Accor, Louvre Hôtels, Best Western, Marriott...) permet au franchisé de bénéficier :
- de la notoriété nationale et/ou internationale de la marque ;
- d'un accompagnement constant avec la mise en place d'un mode de gestion moderne et optimisé (centrale de réservation, yield management, rationalisation des charges et coûts d'exploitation, marketing & publicité...).

Extendam : 1er gestionnaire de Fonds « hôteliers » pour les particuliers (en nombre de véhicules dédiés)

INTÉRÊT ET OPTIMISATION FISCALE

50% : RÉDUCTION ISF 2015 JUSQU'À 45 000 €
Soit 50 % de l'investissement plafonné à 90 000 €
(plafond incluant les investissements éventuels en FIP ISF).

100% : EXONÉRATION ISF
Sur la valeur des titres de PME éligibles en portefeuille au 31 décembre de chaque année pendant toute la durée de vie du Mandat de Gestion.

10 000 € : INVESTISSEMENT MINIMUM

3 bonnes raisons de choisir un Mandat de Gestion ISF Extendam
1. Constituer un portefeuille diversifié de participations dans des PME
2. Investir principalement dans des PME issues du secteur de l'hôtellerie
3. Bénéficier d'une représentation, notamment lors des assemblées, et d'un reporting personnalisé

Quels avantages offre le Mandat de Gestion ISF d'Extendam ?
Au travers de ce Mandat, Extendam :
- investit au nom et pour le compte de ses mandants au capital de PME éligibles au dispositif ISF,
- suit les investissements réalisés pour le compte des mandants,
- gère les sorties (cessions industrielles ou financières, ...) des PME en portefeuille dans l'intérêt des mandants.

Avertissement
Les avantages fiscaux obtenus via la conclusion du Mandat de Gestion ISF sont acquis en contrepartie de risques et contraintes, en particulier un risque de perte en capital, et une durée de blocage des avoirs.
Les avantages fiscaux sont présentés en l'état actuel de la réglementation fiscale applicable, qui peut être modifiée ultérieurement. Avant d'envisager un investissement, le souscripteur est invité à prendre connaissance des différents facteurs de risques présentés dans le Mandat.

FONCTIONNEMENT ET CALENDRIER

Mise en place du Mandat :
- jusqu'au 4 mai 2015 pour les assujettis à l'ISF dont le patrimoine est inférieur à 2,57 M€,
- jusqu'au 2 juin 2015 pour les assujettis à l'ISF dont le patrimoine est supérieur à 2,57 M€.

Réalisation des investissements :
Extendam permet de constituer un portefeuille investi dans une sélection diversifiée de PME éligibles au Dispositif ISF :
- jusqu'à fin mai 2015 pour les assujettis à l'ISF dont le patrimoine est inférieur à 2,57 M€,
- jusqu'au 15 juin 2015 pour les assujettis à l'ISF dont le patrimoine est supérieur à 2,57 M€.

Suivi des PME en portefeuille :
- de juin 2015 au 31 décembre 2020 minimum, Extendam se consacre au suivi et à l'accompagnement des PME en portefeuille.

Concrétisation des sorties :
A partir du 1er janvier 2021, Extendam organisera au nom et pour le compte de ses mandants les cessions des titres :
- cessions industrielles, financières, ...
- mise en place de mécanismes de liquidité incitatifs pour préparer les sorties.

A Savoir
Les Mandats de Gestion ISF qui seront conclus postérieurement aux dates détaillées ci-dessus donneront droit à une réduction d'ISF l'année suivante.

CARACTÉRISTIQUES

Cadre réglementaire : Mandat de Gestion de portefeuille régi par les dispositions des articles 314–60 et suivants du Règlement général de l'AMF
Taux de réduction ISF : 50 % des versements effectués au titre de la souscription au capital de PME éligibles (la réduction d'ISF est plafonnée à 45 000 € par année d'imposition)
Taux d'exonération ISF : 100 % de la valeur des titres de PME éligibles en portefeuille au 31 décembre de chaque année pendant toute la durée de vie du Mandat de Gestion
Délai de conservation : jusqu'au 31/12/2020 au minimum pour une souscription au titre de l'ISF 2015
Investissement minimum : 10 000 €
Mandataire : Extendam
Teneur de Compte : Legal & General Bank (France) - 58, rue de la Victoire - 75 440 Paris cedex 09
SA au capital de 8 460 651 € - RCS Paris 341 911 576 - Etablissement de Crédit n° 14.120
Commission fixe : 2,50 % HT, soit 3,00 % TTC/an du montant initialement investi. Aucuns frais ne seront prélevés avant le 01/01/2021, selon les modalités indiquées dans le Mandat de Gestion, et sauf modalités particulières de prélèvement anticipé sur des espèces disponibles sur le compte.
Commission de performance : 20 % TTC de la plus-value réalisée par le Mandant après attribution prioritaire
Frais de sortie : 0 € hors frais éventuels du Teneur de compte

Alignement des intérêts des mandants avec ceux de l'équipe de gestion d'Extendam : Persuadée de la réussite du Mandat de Gestion ISF, la Société de Gestion ne pourra prétendre à la commission de performance que si les souscripteurs perçoivent, au terme de la durée de vie du Mandat, au moins 120 % du montant de leur investissement initial, net de tous frais de gestion.

AVERTISSEMENTS

Le présent document d'information commerciale (le "Document") est remis à titre confidentiel à un nombre limité d'investisseurs pour leur permettre de disposer d'informations préliminaires concernant le mandat de gestion de portefeuille individuel "Offre ISF" (le "Mandat").
Extendam est une société de gestion agréée par l'Autorité des marchés financiers sous le numéro GP 13000002 (la "Société de Gestion"). Le Mandat est rédigé conformément à la réglementation applicable et notamment aux articles 314–60 et suivants du Règlement général de l'AMF.
Le Document n'a pas de valeur pré-contractuelle ou contractuelle. Il est remis à son destinataire à titre d'information commerciale uniquement.
La remise de ce Document n'implique pas que les informations qu'il contient demeurent exactes, postérieurement à la date de publication du présent Document. La Société de Gestion décline toute responsabilité quant à l'exactitude ou au caractère exhaustif de ces informations.
Les analyses et/ou descriptions contenues dans le présent Document ne sauraient être interprétées comme des conseils ou recommandations de la part de la Société de Gestion. Ce Document ne constitue pas une incitation à la signature du Mandat. En prenant la décision de conclure le Mandat, les investisseurs potentiels doivent se fier à leur propre examen des caractéristiques du Mandat telles qu'elles sont exposées dans le présent Document et les conditions générales et particulières du Mandat (les "Conditions Générales" et les "Conditions Particulières"), en intégrant les avantages et les risques ainsi que les conséquences financières, comptables, juridiques et fiscales liées à la signature d'un tel Mandat.
Les règles de gestion et de fonctionnement du Mandat sont fixées par les Conditions Générales et les Conditions Particulières. Avant de conclure le Mandat, vous devez comprendre comment il sera géré et quels sont les risques généraux et spécifiques liés à la gestion mise en œuvre. À ce titre, l'attention des investisseurs potentiels est attirée sur les informations contenues dans les Conditions
Générales du Mandat intitulé "Risques acceptés par le Mandant". Plus particulièrement, aucune garantie ne saurait être apportée à l'investisseur potentiel quant à la réalisation de ses objectifs d'investissement ou au remboursement du capital investi dans le cadre du Mandat.
En outre, il est particulièrement recommandé à tout investisseur potentiel de prendre connaissance et d'examiner les risques suivants :
- Risque de perte en capital : cf. Mandat, Conditions Générales ;
- Risque lié au sur dimensionnement ou au sous dimensionnement du Mandat : cf. Mandat, Conditions Générales ;
- Risque de liquidité : cf. Mandat, Conditions Générales ;
- Risque fiscal : cf. Mandat, Conditions Générales ;
- Risque lié à l'investissement en titres de PME éligibles non cotées ou cotées sur des marchés non réglementés : cf. Mandat, Conditions Générales.

Le présent Document et les informations qu'il contient peuvent faire l'objet de mises à jour. Toute information contenue dans le
Document concernant le Mandat doit être interprétée à la lumière de la version finale du Mandat. En cas de divergence entre le présent Document et le Mandat, ce dernier document prévaudra.

FRAIS

	A la charge du mandant	A la charge des PME *
Commission de montage prélevée lors de la souscription	-	125 000 € HT maximum
Rémunération annuelle du réprésentant des actions de préférence souscrites	-	2% HT maximum du montant souscrit
Commission de gestion fixe annuelle	3% TTC	-

*Les frais à la charge des PME sont susceptibles de limiter les performances de l'investissement dans les PME.

MODALITÉS DE SOUSCRIPTION

Pour bénéficier de la réduction d'ISF à hauteur de 50 % des versements effectués au titre de la souscription au capital de PME éligibles, le mandant doit :

1. Ouvrir un compte-titres auprès du Teneur de compte Legal & General Bank (France), sur lequel seront livrés les titres des PME éligibles au Dispositif ISF sélectionnées par Extendam.

2. Donner pouvoir à Extendam, dans le cadre de la signature d'un Mandat de Gestion de portefeuille, en vue de réaliser toute opération sur les titres des PME éligibles au Dispositif ISF, selon les procédures décrites dans le mode d'emploi remis dans le dossier complet de souscription.

En contrepartie de sa souscription, le mandant bénéficiera :

1. D'une réduction d'ISF (dans la limite de 45 000 € par année d'imposition) égale à 50 % des souscriptions effectuées, en son nom et pour son compte, par Extendam au capital de PME éligibles dans le cadre du Mandat de Gestion de portefeuille.

2. D'une attestation fiscale de réduction d'ISF à remettre à l'Administration fiscale à l'appui de sa déclaration d'ISF.

Pendant toute la durée de vie de son Mandat de Gestion de portefeuille, le mandant bénéficiera :

1. D'avis d'opéré à chaque opération (perception de dividendes…).

2. De relevés de compte et d'évaluations semestrielles de son portefeuille.

3. D'un rapport de gestion annuel détaillé.

4. D'une attestation fiscale d'exonération d'ISF à joindre à sa déclaration d'ISF chaque année.

AVERTISSEMENT :
Les avantages fiscaux obtenus via la conclusion du Mandat de Gestion sont acquis en contrepartie de risques et contraintes. En particulier, le mandat s'expose à un risque de perte en capital. Le délai de conservation des titres de PME est de 5 ans, soit jusqu'au 31/12/2020 minimum.

L'hôtellerie en France

1,1 milliard de touristes dans le monde

403 millions de nuitées en France

1re France, 1re destination mondiale

149 milliards de dépenses touristiques globales (français et étrangers)

4ème parc hôtelier en termes de taille en Europe (seulement)

10 000 chambres Estimation du nombre de chambres d'hôtels manquantes à Paris

24 milliards de dépenses d'hébergement

30 % résultat d'exploitation moyen d'un hôtel en France (en % du CA)

17 472 hôtels

- **80 %** hôtels indépendants
- **20 %** hôtels sous enseignes

Sources : OMT / INSEE / In Extenso / Paris Tourisme / Eurostat - 2014

Les performances du secteur présenté ne préjugent pas des performances futures des PME sélectionnées et du Mandat.

Extendam - 79 rue la Boétie- 75008 PARIS
T : 01 53 96 52 50- F : 01 53 96 52 51- www.extendam.com
Société de gestion de portefeuille- Agrément AMF n° GP 13000002
SA au capital de 1 800 000 €- RCS Paris B 789 931 318

extendam